

# POLGÁRI JOG

## A biztosítéki jelzálogjog szabályainak módosítása.

(Javaslat a jelzálogjogról szóló törvény 68.—71. §-ainak módosítása tárgyában.)\*

Írta: *Dr. Sichermann Bernát.*

### I.

#### 68. §.

Biztosítéki jelzálogjogot akként is lehet alapítani, hogy a bejegyzés alapjául szolgáló okiratban (biztosítéki okirat) a követelés összegszerű megállapítása nélkül csak azt a legmagasabb összeget — a keretet — határozzák meg, melynek erejéig a jelzálog a hitelezőnek felel (keretbiztosítéki jelzálogjog).

A keretbiztosítéki jelzálogjogra aljelzálogjogot vagy más dologi jogot szerezni nem lehet.

### II.

#### 68. §.

Biztosítéki jelzálogjogot oly követelés biztosítására, amely a bejegyzés alapjául szolgáló okirat („biztosítéki okirat”) szerint váltóból, hitelből, ügyvitelből, szavatosságból, károkozásból, vagy egyéb a biztosítéki okiratban akár egyedileg, akár általánosságban megjelölt jogviszonyból származhatik, akként is lehet alapítani, hogy a követelés összegszerű megállapítása nélkül csak azt a legmagasabb összeget — a keretet — határozzák meg, amelynek erejéig a jelzálog a hitelezőnek felel (keretbiztosítéki jelzálogjog).

A keretbiztosítéki jelzálogjogra aljelzálogjogot vagy más dologi jogot szerezni nem lehet.

#### 69. §.

A keretbiztosítéki jelzálogjog telekkönyvi bejegyzésében a hitelező és az adós megjelölésén felül azt a legmagasabb ösz-

\*) Dr. Sichermann Bernát ezt a tanulmányát 1931. májusában írta. A közlés iránt nem intézkedett, s így nem tudni, nem-e kívánt azon további simítást, vagy kiegészítést eszközölni.

szeget — keretet — kell kitüntetni, amelynek erejéig a jelzálog a hitelezőnek felel; egyebekben a követelésnek és annak a jogviszonynak megjelölése végett, amelyből a jelzálogjoggal biztosított követelés származhatik, a bejegyzés alapjául szolgáló *biztosítéki okiratra* lehet utalni.

A követelésnek bármilyen jogalapon járó kamataért és egyéb mellékszolgáltatásért, ha csak biztosításukra jelzálogjog külön nincs bejegyezve, a jelzálog csak annyiban felel, amennyiben a követelés e járulékaival együtt a bejegyzett keretet meg nem haladja.

Az ekként bejegyzett jelzálogjogot biztosítéki jelzálogjognak kell tekinteni akkor is, ha a telekkönyvben nincs ilyennek megjelölve.

#### 70. §.

*A törvény 8. §-a a keretbiztosítéki jelzálogjogra nem vonatkozik.*

*A biztosított követelésnek, valamint az ennek alapjául szolgáló jogviszonynak átruházása tekintetében az ezekről szóló jogszabályok irányadók.*

A keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása a telekkönyvi szabályoknak megfelelő alakban kiállított írásbeli átruházó nyilatkozattal és a biztosítéki okiratnak átadásával megy végbe.

A hitelező a jelzálogjogot a telekkönyvben bejegyzett keret egy részének erejéig is átruházhatja oly módon, hogy a részáttruházó nyilatkozatnak az eredeti biztosítéki okiratra reávezetése után az így kiegészített okiratnak hitelesített másolatát adja át az új hitelezőnek. Az így kiállított másolat a jelzálogjog átruházott része tekintetében az eredeti biztosítéki okirat helyébe lép.

Az átruházás telekkönyvi bejegyzése nem szükséges. Az új jelzálogos hitelező azonban a biztosítéki okiratnak, részáttruházás esetében pedig a biztosítéki okirat hitelesített másolatának, valamint az átruházó nyilatkozatnak, felmutatása mellett a volt jelzálogos hitelező beleegyezése nélkül is kérheti, hogy a jelzálogjog átruházását javára a telekkönyvbe bejegyezzék.

#### 71. §.

Ha a hitelező a biztosított követelést vagy az ennek alapjául szolgáló jogviszonyt átruházta *anélkül, hogy a jelzálogjogot is kifejezetten átruházta volna*, a keretbiztosítéki jelzálogjog nem száll át az új hitelezőre.

Ha a hitelező a keretbiztosítéki jelzálogjogot az előző szakasznak megfelelően átruházta, a jelzálog az átruházott keretben a biztosítéki okiratnak megfelelő azokért a követelésekért és járulékaikért felel, amelyeket az új jelzáloghitelező az adós ellenében érvényesíthet.

## Indokolás.

A Jt. 68.—71. §-ainak jelenlegi szövege a gyakorlatban hátról irányban okoz nehézséget.

## A.

A 68. §. a keretbiztosítéki jelzálogjog keretét látszólag azon legmagasabb összegben kívánja meghatározni, amely összegig a jelzálog a hitelezőnek felel; a valóságban azonban e szakasz szövege még egy másik keretnek megállapítását is kívánja v. i. a legmagasabb összegen kívül még azon *jogviszonyok körének* a biztosítéki okiratban való meghatározását is követeli, amely körön belül levő jogviszonyokból származhatik azon követelés, melyért a jelzálog felel. A 68. §. szerint tehát a keretbiztosítéki jelzálogjognál fogalmilag nem *egy*, hanem *két* keret meghatározása szükséges; (csak kivételesen enged a Jt. (29. §. ut. bek.) oly biztosítéki jelzálogjogot, amelynél csak az egyik keret — a követelési kör — van meghatározva). Az *egyik*, a meghatározott causával határolt kereten kívül eső követelésért tehát a jelzálog ép oly kevéssé felel, mint a megjelölt *jogviszonyból* származó követelésnek a legmagasabb összeget meghaladó részeért.

A gyakorlati életben tényleg előfordulnak esetek, melyekben a felek súlyt helyeznek a biztosítandó követelések körének meghatározására is, sőt különös illetékjogi szabályaink folytán — ha a felek a vonatkozó illetékjogi kedvezményeket igénybe venni óhajtják (főleg váltókövetelések biztosításánál) — kénytelenek is ilyen kört előzetesen meghatározni; általánosságban azonban mégis gyakori az a helyzet, hogy az egymással gazdasági viszonyba lépni óhajtó felek előre még nem is tudják, hogy összeköttetésük folyamán minő jogviszonyok fognak keletkezni és érdekeiknek legjobban megfelel az olyan biztosítéki jelzálogjog kreálása, amely minden ezen összeköttetés folyamán létesülő jogviszonyból eredő (tehát pl. „üzleti összeköttetésünkben eredő bármely” avagy „a hitelezőt az adóssal szemben illető bármely”) követelés fedezetéül szolgálhatna, úgy hogy minden egyes üzletnél a fedezeti körnek a kérdése további nehézséget ne okozzon. Igaz, hogy ezen irányban a Jt. 80. §-a módot nyújt a biztosítandó követelési kör tágítására vagy pótlására, de ehhez mindannyiszor újabb — az összes érdekelték között létesítendő — megállapodás és telekkönyvi bejegyzés szükségeltetik. Az óvatos hitelező kénytelen tehát a 68. §. jelenlegi szövege mellett a biztosítéki okiratban a biztosítandó követelések körét az összes képzelhető jogviszonyok felsorolásával meghatározni, ami a biztosítéki okirat szövegének felesleges túlterhelésével és azon kockázattal jár, hogy adott esetben az érvényesíteni óhaj-

tott és biztosítottnak vélt követelés nem fog a biztosított követelési körbe tartozónak elismertetni.

A Bgb. 1190. §-a a keretbiztosítéki jelzálogjog keretét mérőben a legmagasabb összeg meghatározására szorítja, — a felekre bizva, hogy a követelések körét is tetszésük szerint előzetesen meghatározzák avagy pedig ettől eltekintsenek; a felek ezen autonómiájának megengedése a Bgb. területén panaszra okot nem adott és így feltételezhető, hogy nálunk sem okozna bajt, ha a törvény a keretnek összegszerű meghatározásával megelégednék s nem tekintené fogalmilag szükségesnek a követelések körének meghatározását is. A ptkv. tervezetének előző szövegei (III. szöveg. 692. §.) érésben a Bgb.-ot követték.

Annakidején (1914-ben) készített első tervezetem 6. §-a sem kívánta a biztosítandó jogviszonyok „*meghatározását*”, hanem csak példákat sorol fel; ezen példafelsorolást akkor szükségesnek véltem, mert csak egy külön törvényről (és nem az egész jelzálog szabályozásáról) volt szó és így a tkvi rtt. 65. §-ának tágitására való tekintettel célszerűnek látszott egy ilyen útmutatás.

Azt hiszem tehát, hogy a Jt. 68. §-a célszerűen ezen javaslatom I. része szerint volna átszövegezendő.

Ha azonban — talán a Jt. 7. §-ára való tekintettel, az összhang szempontjából — fenntartanék az a követelmény, hogy a biztosítandó követelés alapjául szolgáló jogviszony is (*második keretként*) a biztosítéki okiratban „*meghatározottassék*”, kívánatos, hogy a felsorolt példákban első helyre és kifejezetten tétessék a leggyakrabban előforduló követelésforrás, v. i. a váltó és hogy kidomborítottassék, miszerint a biztosítandó (különösen az „*egyéb*”) jogviszonyoknak a biztosítéki okiratban *általánosságban* (tehát nem konkrétan) való megjelölése elegendő. Ezt célozza az ezen javaslat II. részében 68. §-ként előterjesztett szöveg, melyhez csatlakozik a 69. §-nak szövege, amely csak annyiban tér el a Jt. megfelelő szövegétől, hogy a tkvi bejegyzésben az adós nevét is kívánja kitüntetni (amely hiány pótlását különben a 23.000/1929. sz. I. M. rendelet 22. §-a is szükségesnek találta), — hogy továbbá a biztosítéki okirat fogalom meghatározása már a 68. §-ban megadott.

## B.

Mint a f. évi április havában a Jogászegyletben dr. Rapoch Géza kezdeményezésére a keretbiztosítéki jelzálogjogról folytatott viták során kitűnt, különösen veszélyes aggályokat váltott ki a Jt. 70. §-ának szövege amiatt, mert ezen szöveg szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházása szoros és szükségszerű kapcsolatba hozatott a biztosított követelés alapjául szolgáló

jogviszonnyal; jelesül azt is vitatták, hogy az új jelzáloghitelező szükségkép és ipso jure a jelzálogjog megszerzésével belép az alapjogviszonyba, ezzel átvállalja az előző jelzáloghitelezőnek nemcsak jogait, de kötelezettségeit is, és ki van téve az előző ellen emelhető kifogásoknak, még akkor is, ha az előző által kapott keretszerű váltókat váltói úton szerezte volt meg.

Ezen aggályok lehetnek alaptalanok, lehetnek túlzottak; azonban, mint a törvény előkészítése során ismételten hangsúlyoztam, „a jelzáloghitelező rendkívül érzékeny és ideges egy szervezet; messze elkerüli az olyan területet, ahol a biztonságot kétségessé tevő kérdések teremnek”; ennekfolytán a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházhatósága — a törvényhozó intenciója ellenére — a jelenlegi szöveg mellett gyakorlatilag vagy egyáltalán nem, vagy csak szűk keretben érvényesülne, úgy szólván *elsenyvedne*.

A jogviszony átruházásának a jelzálogjog átruházásával való — a 70. §. szerinti — szükségszerű összekapcsolása a jelzálogjog járulékos természetét szem előtt tartó elméleti elgondolásnak folyomány. Igénytelen nézetem szerint ezen elgondolás olyan törvényben, mely a ranghely fenntartását és hasznosítását és a telekadósságot már elismeri, anachronizmus. A Jt. ezen intézményekkel — ha még nem is ismerte el kifejezetten és teljesen a jelzálogjog önálló létének lehetőségét, — mégis elismerte azt, hogy a jelzálogjog az eredetileg biztosított jogviszonytól (és az abból eredő követeléstől) függetleníthető, attól elválasztható és más, egészen új jogviszony (követelés) biztosítására felhasználható.

A Jt. elméleti álláspontjába sem ütközik tehát az olyan konstrukció, amely szerint a keretbiztosítéki jelzálogjog az eredeti jogviszony átruházása nélkül is átruházható oly módon és oly célból, hogy a jelzálogjog az új jelzáloghitelezőnek az adóssal szemben nem az eredetinek folytatását képező, hanem azazal legfeljebb hasonnemű jogviszonynak (követelésnek) alátámasztására szolgáljon. Semmiesetre sincsen szükség azonban arra, hogy ilyen elméleti elgondolás a törvény szövegében kifejezésre jusson, mert ha ilyen állásfoglalás az elméletnek talán meglegedést is nyújt és talán didaktikailag is könnyíti a joganyag megértését, — a gyakorlati életnek ilyen rendelkezésre semmi szüksége sincsen; hiányát a gazdasági élet nem érezné, észre sem venné, míg ottléte úgy szólva inficiálná a vitás kérdéseket el nem tűrő joganyagot. Ezért mindenképen a jogviszony átruházásának kérdését a jelzálogjog átruházásától teljesen elválasztó, előbb említett konstrukcióra van szükség; enélkül a keretbiztosítéki jelzálogjog átruházhatósága az életben csak igen korlátolt módon érvényesülne, v. i. ép az ellenkezője éretnék el annak, amit a törvényhozó elérni óhajtott. Azon kivételes ese-

tekben, ahol az adós vagy a jelzálogtulajdonos érdeke megkívánná, hogy hozzájárulása nélkül a jelzálogjog az eredeti jogviszonytól elválasztható és más — bár hasonló — jogviszonyhoz fűzhető ne legyen, ezt az eredeti biztosítéki okiratban a követelési forrás szabatos és szoros meghatározása mellett kiköthetik. (Ha ilyen kikötés történt, akkor tényleg csak a 80. §. alapján eszközölt módosítás után lehet az átruházást az eredeti alapviszonytól függetlenítő módon foganatosítani.)

Ezeknek megfontolása indított arra, hogy tervezeteimben (7. §.) a jogviszony átruházhatóságával egyáltalán nem foglalkoztam, különösen nem tartottam szükségesnek az olyan konstrukciót, amely az új jelzáloghitelezőt szükségszerűen az eredeti jogviszonyba behelyezte volna.

Ezuttal is javasolom ezen konstrukció mellőzését és a Jt. 70. §-ának jelenlegi szövege helyébe jelen javaslatom II. részében 70. §. alatt előterjesztett szöveg elfogadását.

### C.

A Jt. 71. §-a az átruházott kerétbiztosítéki jelzálogjog fedező hatását az eredetileg biztosított jogviszonyból az átruházás előtt keletkezett és az új hitelezőre átszállott, továbbá azon követelésekre korlátozza, amelyek ugyancsak az eredeti jogviszonyból az átruházás után az új hitelező javára keletkeztek; v. i. az átruházott jelzálogjog nem fedezné az új jelzáloghitelezőt illető azon követeléseket, amelyek az átruházás előtt az eredeti jogviszonyból keletkeztek ugyan, de még az átruházás előtt az új hitelezőre átszállottak (tehát a keretből kiestek volt), valamint azon követeléseket sem, melyeket az átruházás előtt az új hitelező ugyanazon adóssal szemben akár ettől, akár másoktól a biztosítéki okiratnak megfelelő jogviszonyokból szerzett volt. (Pl. a biztosítéki okirat hitelből származó követelést: biztosít; tényleg az új jelzáloghitelező és az adós között már az átruházás előtt szintén hitelviszony állott fenn, melyből javára ugyancsak már az átruházás előtt követelések keletkeztek volt.) Ezen — adott esetben bonyolult ténybeli és jogi vitákat előidéző — korlátozás a jelenlegi 70. §-ban a jogviszony és a jelzálogjog között fennálló és elválaszthatatlannak minősített összekapcsolásnak logikai folyománya; ha tehát ettől eltekintünk és azon gyakorlatilag egyedül helyes álláspontra helyezkedünk, hogy az eredeti jogviszony és a fedező jelzálogjog között elválaszthatatlan kapcsolat nincsen, akkor az átruházott jelzálogjog fedező hatása megkülönböztetés nélkül az új hitelezőnek minden, a biztosítéki okiratnak megfelelő követelésére kiterjed, tekintet nélkül annak keletkezési időpontjára és az eredeti szerzőre. A közönség jogérzetével ellenkeznek, hogy a C. intézet a B. intézettől visszleszámitolt A. adósbeli elfogad-

ványok közül azokat, melyeket a jelzálogjog átruházása előtt szerzett, a kereten belül nem érvényesíthetné vagy nem érvényesíthetné egy reátruházott váltó hitelkereten belül az adósnak az átruházás előtti egyéb váltókötelezettségeit. Ezeknek érvényesítése nem sérti sem az adós, sem a jelzálogtulajdonos jogos érdekeit, mert hiszen ezen követelések is csak a maximális összeg és a biztosítéki okirattal megférő követelési kör keretén belül érvényesíthetők.

A javaslat II. 71. §-a alatt előterjesztett szöveg ezen felfogást kívánja kifejezésre juttatni.

\*

Ha a 68. §. új szövegeként az I. alatti 68. §-a fogadtnak el, a II. 69—71. §-ok szövege megmaradhatna, azon egyedüli eltéréssel, hogy a 69. §. első bekezdésében a „jogviszonynak” szó helyébe a „viszonynak” szót kell alkalmazni; mert pl. az „üzleti összeköttetés” mint követelésforrás (a Kt. 320. §. dácára) alig nevezhető „jogviszony”-nak.

## **Megjegyzések a mezőgazdasági magánegység problémáihoz.**

Irta: *Dr. György Ernő*, az OHE. igazgatója.

A 14.000/1933. M. E. sz. rendelet 16. §-a alapján, amely kimondja azt, hogy mely esetekben és mily célból kell a gazdaságok ügyeiben az egységet megkísérelni, s az eljárás szabályainak megállapítását külön rendeletre tartja fenn — a mezőgazdasági magánegységgel, mint adottsággal számolhatunk. A jogalkotó azonban az idézett jogszabályban csak röviden utal ez intézmény létesítésének céljára és kialakításának kereteire, a megoldásra váró nagyfontosságú, gazdasági és jogászai problémákra, csak az eljárás szabályait megállapító külön rendelet adja meg majd a választ.

Ily körülmények között e nagy jelentőségű kérdéssel bizonyos fokig mindenki, mint valami légüres térben lévő problémával foglalkozik. Minthogy azt tudjuk, hogy lesz magánegységi eljárás, de hogy az mit fog tartalmazni, nem ismerjük, minden hozzászólás voltaképpen csak abból áll, hogy a hozzászóló a saját elképzelései alapján tárgyalja e kérdést, s azokkal vitatkozik. A kérdés így állása mellett első sorban az alapvető elvi kérdések tisztázása látszik kívánatosnak. Az alábbiakban ezek sorából csak egy-két fontosabb problémára térhetek ki s már fejtegetéseim terjedelmére való tekintettel is mellőznöm kell ezuttal oly általam is alapvető fontosságúnak tartott kérdéseket, aminek például a magánegységi lehetőségek által érintett anyagi jogi vonatkozások.

Az első kérdés, amelyet joggal felvethetünk, az, hogy le-